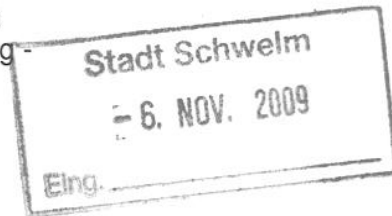


Der Landrat des Ennepe-Ruhr-Kreises
als untere staatliche Verwaltungsbehörde

Kreisverwaltung ♦ Postfach 420 ♦ 58317 Schwelm
An die
Stadtverwaltung Schwelm
- Planung und Bauordnung -
Herrn Sormund
Moltkestr. 24
58323 Schwelm



♦
Hauptstraße 92
58332 Schwelm
Fachbereich VI
Bauen, Umwelt, Vermessung und Kataster
Auskunft: Frau Soika-Bracht
Zimmer: 423
Telefon: (0 23 36) 93 23 25
Telefax: (0 23 36) 93 123 25
E-Mail: p.soika@en-kreis.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Aktenzeichen

Datum
03.11.2009

**Bebauungsplan Nr. 82 "Nördlich Güterbahnhof der Stadt Schwelm
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB**

Der vorgelegte Planentwurf ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt worden und damit landesplanerisch abgestimmt.

Durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht berührt.

Insofern werden von mir als Planungsaufsicht sowie als untere Wasser-, untere Bodenschutz- und untere Landschaftsbehörde und als Straßenverkehrsamt und Kreispolizeibehörde keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgesehenen Planungsabsichten erhoben.

Nachfolgend aufgeführte Punkte bitte ich jedoch als Anregungen zu werten und im weiteren Verfahren zu beachten:

untere Bodenschutzbehörde:

Entgegen der Entwurfsbegründung ist der o. g. Planungsbereich als Altlastenverdachtsfläche mit der Kennzeichnung 47092010 im Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises eingetragen.

Das Gelände wurde bis 1955 als Wiese genutzt, später diente es zur Produktion von Waschmaschinen, Fa. Rondo, und danach zur Herstellung von Fahrzeugteilen durch die Fa. Happich.

Bei dieser Art der gewerblich - industriellen Nutzung kann ein Altlastenverdacht grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund fehlender Bodenuntersuchungen konnte bisher keine Verdachtsflächenbewertung durchgeführt werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass bei der derzeitigen Nutzung des Geländes keine Gefahr von der Fläche ausgeht, da sie vollständig versiegelt ist.

Bei einer Nutzungsänderung hin zu sensibleren Nutzungsformen als der derzeitigen, wird von hier aus eine entsprechende Gefährdungsabschätzung im Vorfeld empfohlen.

untere Wasserbehörde:

Gegen den Entwurf zum o. g. Bebauungsplan bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenke. Entwässerungstechnisch ergeben sich für die Planbereichsflächen keine Änderungen.

Untere Immissionsschutzbehörde:


Zur Zeit besteht für das Plangebiet der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 58 „Talstraße“. Ein Teil der dort festgesetzten Gewerbegebietsfläche ist noch ungenutzt, im anderen Teil ist bereits der Baumarkt OBI ansässig.

Der neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. 82 wird im Plangebiet auch wieder SO (Großflächiger Einzelhandel) und zwei Gewerbegebietsflächen GE 1 und GE 2 festsetzen. Die zur Zeit bestehenden Nutzungseinschränkungen und Festsetzungen sollen durch den neuen B-Plan ersetzt bzw. angepasst werden. Die wichtigen Gewerbegebietsflächen sollen vor konkurrierenden Nutzungen geschützt werden und der Standort des Baumarktes soll gesichert werden, in dem die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und weiteren Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden soll.

Bei der Ausweisung des bisher noch brachliegenden GE-Gebietes wurde berücksichtigt, dass angrenzend Wohnnutzungen in MI-Gebiet vorliegen. In den textlichen Festsetzungen wurden alle Betriebe der Abstandsliste 2007 ausgeschlossen. Im GE 1 dürfen ausnahmsweise Anlagen der Abstandsklasse VII und im GE 2 der Abstandsklasse VI zugelassen werden, wenn im baurechtlichen Genehmigungsverfahren durch Einzelgutachten der Schutz der Wohnnachbarschaft (Einhaltung der jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwerte) nachgewiesen wird.

In diesem Zusammenhang wird angemerkt, dass die Formulierungen in der Entwurfsbegründung vom 23.03.2009 unter Nr. 2.2.1 zum Abstandserlass nicht eindeutig sind und sinngemäß nicht mit den textlichen Festsetzungen übereinstimmen.

Im Auftrage



(Soika-Bracht)